

Khall 03.10.2022 § 272

Valmistelijat: talousjohtaja Ari Luostarinen, p. 040 593 4655 ja elinvoimajohtaja Anna-Liisa Juurinen, p. 040 747 7736.

Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:n hallitus on päättänyt yksimielisesti pyytää kaupungin ennakkokantaa Länsi-Himoksen rinnekeskusta koskevaan asiaan.

Himos Yhtiöt Oy on tehnyt noin 4,5 milj. euron investointipäätöksen tuolihisseihin. Seuraava osa yhtiön investointiohjelmaa on Länsi-Himoksen alapuolelle suunniteltu rinnekeskus. Himosyhtiöiden kanssa on käyty vuoropuhelua mahdollisesta kaupungin/kaupunginyhtiön osallistumisesta rinnekeskuksen rakennuttamiseen. Alustavan kustannusarvion perusteella rinnekeskus on noin 5 milj. euron investointi.

Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:n tarkoituksena on toteuttaa Jämsän kaupungin elinkeino- ja toimitilastrategiaa luotettavana ja aktiivisena yrityskiinteistöjen kehittäjänä. Himoksen merkitys Jämsälle ja alueen matkailulle on kiistaton. Jämsän kaupungin konserniohjeessa todetaan, että konserniyhteisön toimitusjohtajan on hankittava jo asian valmisteluvaiheessa etukäteen kirjallinen kaupungin konsernijohtajan suostumus merkittävään tai poikkeukselliseen investointiin.

Arvioitaessa hankkeen toteuttamiskelpoisuutta, on arvioitava kuuluuko kaupungin tai kaupungin omistaman yhtiön osallistuminen rinnekeskushankkeeseen kunnan yleiseen toimialaan. Kuntalain 7 §:ssä säädetään kunnan tehtävistä. Kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetty tehtävät. Elinkeinoelämän yleisten toimintaedellytysten luominen ja parantaminen kuuluvat kunnan toimialaan.

Rinnekeskuksen rakentamiseen osallistuminen voidaan katsoa kuuluvaksi kunnan yleiseen toimialaan, mikäli kunnassa on esim. puutetta rinnekeskukseen tulevista tiloista ja siellä harjoitettavista palveluista, hanke monipuolistaa kunnan elinkeinorakennetta ja turvaa työllisyyttä alueella ja jos hankkeella on kaupungin kannalta yleistä matkailullista tai muuta merkitystä.

Himosyhtiöiden nykyiset tilat ovat palvelujen käyttäjien volyyymiin nähden liian pienet ja niiden käytettävyyden on huono. Rinnekeskuksen käyttöön soveltuvia muita tiloja ei ole alueella. Hankkeen toteutuminen edistäisi alueen työllisyyttä ja mahdollistaisi rinnetoiminnan kehittymisen. Himosyhtiöt on voimakkaasti investoimassa alueelle. Perheyhtiön investointikapasiteetti ei mahdollista kaikkien investointien samanaikaista toteuttamista. Mikäli rinnekeskuksen rakentamista ei pystytä

toteuttamaan samanaikaisesti muiden investointien kanssa, seuraa siitä väistämättä suunnitellun kasvun hidastuminen, millä on Jämsän kaupungille laajempaa elinkeinopoliittista merkitystä.

Mikäli kaupunginvaltuusto antaa hankkeelle myönteisen ennakkokannan, valmistelussa tulee huomioida, että kaupungin tai kaupungin omistaman yhtiön osallistuminen investointihankkeeseen ei saa sisältää kiellettyä valtiontukea. Kunnan myöntämän rahoituksen tai takauksen tulee olla markkinaehtoista, vuokra tulee määritellä markkinatilanteen mukaiseksi ja Himosyhtiöiltä vuokrattavan maa-alueen hinnoittelu tulee hoitaa puolueettoman arvioitsijan määrittelemällä hinnalla, jotta voidaan varmistua siitä, että ylihintaista maanvuokraa ei suoriteta.

Mikäli kaupunginvaltuusto päättää antaa myönteisen periaatepäätöksen rinnekeskuksen valmistelun jatkamisesta, on eri toteutusmuotojen riskit arvioitava tarkasti. Kyseeseen päävaihtoehtoina voi tulla joko Jämsän Yrityskiinteistöjen suoraan hallinnoima rinnekeskus tai erillinen yhtiö, joka on toteuttajana kyseisessä hankkeessa. Erillinen yhtiö voi olla 100 % kaupungin omistama tai siinä voi olla rinnekeskuksella vähemmistöosuus. Erillisen yhtiön olisi joka tapauksessa kuuluttava kaupunkikonserniin ja sen on oltava kaupungin tytäryhtiö, mikäli kaupunki toimii takaajana. Huomioon on otettava myös, että tytäryhtiölleenkään kaupunki ei voi myöntää kuin 80 %:n takauksen hankkeen kokonaisrahoituksesta, kyseinen 20 % on oltava markkinaehtoista rahoitusta konsernin ulkopuolelta.

Hankkeen kustannusarvio on tarkistettava, koska yleisen tilanteen vuoksi rakentamiskustannukset ovat nousseet huomattavasti. Pääomakuluina 5 milj. euroa tarkoittaa 30 vuoden pitoajalla kuukausitasolla 2 % korolla reilun 14.000 euron kuukausivuokraa, myös korot ovat tällä hetkellä nousussa. Todennäköisesti rahoituskulut ovat nousussa. Summaan on lisättävä käyttö- ja hallintokulut, jotka voidaan myös sopia vuokraajan hoidettavaksi suoraan, riippuen hieman toteutusmallista. Pitkäaikaisissa sopimuksissa on myös laskettava mukaan kiinteistön kunnon ylläpito ja korjaukset, mutta näiden summat varmentuvat jatkoneuvotteluissa. Tärkeää on laskea ja arvioida kustannukset ja niiden rakenne realistisesti, jotta vastavakuusvaade on riittävä ja kohtuullinen. Vakuuden tarve ja muoto selviää jatkoneuvotteluissa.

Kaikissa hallintomalleissa rinnekeskuksen tontti voi olla yhtiön oma tai vuokrattu pitkäaikaisella kiinnityskelpoisella vuokrasopimuksella ja lunastusehdot voidaan neuvotella jo etukäteen osapuolia tyydyttäväiksi. Eri mallien vaikutukset projektiin ovat lähinnä riskienhalintaan ja kustannuksiin liittyviä, erillisessä yhtiössä riskit rajoittuvat selkeämmin vain tähän yhteen projektiin, toisaalta taas hallintoa yms. transaktiota tulee enemmän. Yrityskiinteistöjen suoraan toteuttamana mahdolliset ei toivotut tapahtumat vaikuttavat muihinkin yhtiön kohteisiin. Erillisessä yhtiössä kaupunki voi olla suoraan tai yrityskiinteistöjen kautta osakkaana tai osakkaana voi olla molemmat. Yleisesti kaksikerroksista konsernihallintoa pidetään kuitenkin kuntakentässä ongelmallisena.

Toimivalta, johon päätös perustuu:
Kunta L 14 § ja §:t 126-132

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se antaa myönteisen ennakkokannan Länsi-Himoksen rinnekeskuksen jatkovalmisteluun. Jatkovalmistelussa tulee huomioida esittelytekstissä mainitut seikat. Neuvoteltu sopimus tuodaan erikseen kaupunginvaltuuston käsittelyyn ja päätettäväksi siltä osin kuin päätösvalta on valtuustolla.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että asiakohdan käsittelyn kuluessa (klo 17:10-18:19) kuultiin asiantuntijana Jämsän Yrityskiinteistöt Oy:n toimitusjohtajaa Jussi Aaltoa.

Merkittiin, että kaupunginhallitus tarkasti ja hyväksyi pöytäkirjan tämän asiakohdan osalta heti kokouksessa.

Kaupunginvaltuusto 10.10.2022 § 141
1139/00.01.00/2022

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.